



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-29-40
Datum: 03.12.2013

2013/288
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	28.01.2014	
Betriebsausschuss 3 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr)	30.01.2014	
Rat der Stadt	06.02.2014	

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 40

Planbereich: Vinckehof

hier: a) Entscheidung über die Stellungnahmen (§ 2 Abs. 3 BauGB)
b) Entscheidung über die redaktionellen Änderungen und Ergänzungen
c) Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel hat die vorgebrachten Stellungnahmen im Einzelnen geprüft und abgewogen.

Der Rat beschließt,

- die abgegebenen Stellungnahmen insoweit zu berücksichtigen, wie es im beiliegenden Abwägungsvorschlag (Anlage 3a und 3b) angegeben ist.
- die redaktionellen Änderungen zu berücksichtigen, indem der vorhabenbezogene Bebauungsplan sowie die Begründung wie im Sachverhalt beschrieben geändert werden.

Der Rat schließt sich der Stellungnahme der Verwaltung an und erhebt diese zum Beschluss.

Der Rat beschließt ferner

c) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 40 in seiner geänderten Fassung als Satzung und billigt die zugehörige Begründung in ihrer geänderten Fassung.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist in der zum Beschluss gehörenden Anlage 1 dargestellt.

B e i s e n h e r z
Bürgermeister

D o b r i n d t
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Das insgesamt ca. 2,5 ha große Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40, Planbereich „Vinckehof“ befindet sich im Stadtteil Ickern.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt durch die umliegende, bereits bestehende Wohnbebauung an der Vinckestraße, der Emscherstraße und der Winterslake sowie die freien Flächen entlang der Emscher.

Das zu beplanende Vorhabengebiet umfasst das Flurstück 480 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 161. Das Areal soll sich zukünftig in einen etwa 1,9 ha großen Bereich mit wohnbaulicher Nutzung sowie eine ca. 0,6 ha große öffentliche Grünfläche zwischen dem Baugebiet und der Emscher unterteilen.

2. Planungsanlass und -erfordernis / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Auf den seit längerem brach liegenden Flächen innerhalb des Geltungsbereichs befanden sich vormals Gebäude einer Justizvollzugsanstalt und nach Standortverlagerung dieser Nutzung eine Landesaufnahmestelle für die Unterbringung von Asylbewerbern. Aufgrund der Größe, des günstigen Zuschnitts und der integrierten Lage der Flächen innerhalb des Ortsteils Ickern bietet dieses Areal sehr gute Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nachfolgenutzung, so dass seitens der Stadt Castrop-Rauxel sowie des Vorhabenträgers Deutsche Reihenhaus eine Entwicklung der Flächen zu Wohnbauflächen beabsichtigt ist.

Mit dem Zweck einer wohnbaulichen Nachverdichtung wurde bereits im Jahr 2001 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 153 gefasst. Dieser umfasste auch die den Geltungsbereich umgebenden seinerzeit überwiegend unbebauten Flächen entlang der Winterslake, der Vinckestraße und der Emscherstraße. Mit der Bebauung der unmittelbar an die Straßen angrenzenden Grundstücke nach § 34 BauGB ist für diese an das Plangebiet angrenzende Flächen eine städtebauliche Steuerung nicht mehr notwendig. Für den restlichen Gebietsteil ist jedoch weiterhin eine wohnbauliche Entwicklung beabsichtigt und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da die seitens des Vorhabenträgers geplante Bebauung ohne einen entsprechenden Bebauungsplan planungsrechtlich nicht zulässig ist.

Auf Antrag des Vorhabenträgers wurde am 14.06.2012 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr die Einleitung des Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschlossen, mit dem Ziel, die Flächen für eine Wohnbebauung bestehend aus 59 Reihenhäusern zu entwickeln.

3. Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient, weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden und durch den Bebauungsplan der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen werden soll.

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB entfallen die Verfahrensbestandteile der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Gleichwohl wurde eine Betrachtung der Umweltbelange vorgenommen.

4. Inhalte der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan beruht auf dem städtebaulichen Entwurf des Vorhabenträgers Deutsche Reihenhäuser AG mit Sitz in Köln. Das Baukonzept sieht insgesamt 59 Wohneinheiten in Reihenhäusergruppen in offener Bauweise vor. Das Gesamtkonzept wird aus drei unterschiedlichen Haustypen mit 81 m², 116 m² und 141 m² gebildet, so dass unterschiedliche Nutzergruppen angesprochen werden. Das Haus mit 81 m² Wohnfläche ist 8 mal, das Haus mit 116 m² Wohnfläche ist 16 mal und das Haus mit 141 m² Wohnfläche ist 35 mal im Plangebiet vorgesehen.

Wie bei jeder Wohnanlage des Unternehmens wird keine Realteilung, sondern eine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEiG) vollzogen. Die künftigen Eigentümer aller Reihenhäuser werden demnach eine Eigentümergemeinschaft bilden.

Hierdurch bleiben Pflege und Instandhaltung von Wegen, Pkw-Abstellflächen und gemeinschaftlichen Grünflächen in Privatbesitz. In der Konsequenz entstehen der öffentlichen Hand weder Investitions- noch Folgekosten und auch die Verkehrssicherungspflicht verbleibt bei der privaten Eigentümergemeinschaft.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandenen Zufahrten an der Vinckestraße und der Winterslake. Die Zufahrt von der Vinckestraße führt in einen nach Norden abzweigenden Erschließungsschlauch mit Wendeanlage, welcher in seiner Ausrichtung am Verlauf der bereits vorhandenen, westlich angrenzenden Grundstücke orientiert ist. In Richtung Süden führt die Straße zur zweiten Einfahrt an der Winterslake und verläuft auf diesem Abschnitt parallel zum Verlauf der Emscher. Die Gebäude sind im Abschnitt südlich der Zufahrt von der Vinckestraße beidseitig der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsachse orientiert. Östlich dieser Erschließungsstraße sind jeweils orthogonal zur Verkehrsfläche ausgerichtete Reihenhäusergruppen mit Südwestorientierung vorgesehen. Westlich der Straße sind die Gebäudegruppen traufständig zum Straßenverlauf orientiert. Im nördlichen Abschnitt sollen vier giebelständig zur Straße stehende, südausgerichtete Gebäudegruppen errichtet werden.

Der ruhende Verkehr wird teils in Garagen, welche sich in räumliche Nähe zu den Gebäudegruppen befinden, teils in offenen Stellplätzen untergebracht.

Inmitten des Plangebiets sind zwei begrünte Plätze geplant von denen einer mit Spielgeräten ausgestattet wird und auch für die Allgemeinheit zugänglich ist.

Auf dem von Bebauung frei gehaltenen Grünstreifen entlang der Emscher wird vom Vorhabenträger ein Gehölzstreifen angelegt. Dieser Gehölzstreifen wird an zwei Stellen für eine Wegeverbindung aus der Wohnsiedlung zum Emscherweg unterbrochen. Der vorhandene Emscherradweg wird in seinem Verlauf erhalten.

Die Energieversorgung der gesamten Wohnanlage ist über eine gemeinsame Technikzentrale geplant. Hierzu wird zur Versorgung der geplanten 59 Wohneinheiten ein eigenes Nahwärmenetz installiert. Dieses Versorgungssystem ist ökonomisch und ökologisch vorteilhafter als die Einzelversorgung jedes Hauses.

Der Vorhabenträger strebt für das Wohngebiet ein einheitliches Gesamterscheinungsbild an: So sollen nicht nur Dachform, -farbe und -neigung je Haustyp einheitlich ausgestaltet werden, sondern auch z.B. Gartenhäuser und Terrassentrennwände homogen ausgeführt werden.

5. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entstehenden Kosten werden durch den Vorhabenträger getragen. Der Stadt Castrop-Rauxel entsteht durch das Vorhaben keine finanziellen Belastungen außer dem Personalaufwand für das Planverfahren. Im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Castrop-Rauxel und dem Vorhabenträger wurde vereinbart, dass der Vorhabenträger sämtliche zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens notwendigen Kosten trägt. Der Stadt Castrop-Rauxel entstehen ebenfalls keine Kosten für die Bereitstellung der Erschließungsanlagen, da die Erschließungsanlagen privat erstellt werden und die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Eigentum des Vorhabenträgers sind. Die Erschließungsanlagen gehen nach Fertigstellung in das Eigentum der künftigen Eigentümergemeinschaft über.

Die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche mit Neuanpflanzungen mit mindestens 60 Laubbäumen wird vom Vorhabenträger übernommen. Nach Fertigstellung der öffentlichen Grünfläche wird sie an die Stadt Castrop-Rauxel übergeben. Die laufenden Folgekosten zur Pflege der Fläche werden sich auf ca. 5.000 € pro Jahr belaufen.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung wurde nachgewiesen, dass keine Auswirkungen auf geschützten Arten zu erwarten sind.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Schutzstatus „Reines Wohngebiet“ werden durch die Geräuschemissionen im Plangebiet teilweise um bis zu 9 dB(A) am Tag und bis zu 14 dB(A) in der Nacht überschritten. Einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 steht der Ausweisung eines Wohngebietes nicht grundsätzlich entgegen.

Da es sich um eine ehemals baulich genutzte, brachgefallene Fläche in zentraler Lage handelt, wird eine bauliche Entwicklung des Plangebietes trotz der dargestellten Immissionsbelastung für sinnvoll gehalten.

Damit wird dem Ziel gem. § 1a Abs. 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, nachgekommen. Durch die Wiedernutzbarmachung der Fläche kann auf die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen an anderer Stelle im Stadtgebiet verzichtet werden. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung bietet sich aufgrund der konkreten Situation vor Ort lediglich eine wohnbauliche Nutzung an. Das Plangebiet ist nach Norden, Süden und Westen von Wohnbebauung umgeben. Eine weniger lärmsensible gewerbliche Nutzung ist an dieser Stelle städtebaulich nicht anzustreben, da damit wiederum neue Konflikte zur angrenzenden Wohnbebauung hervorgerufen würden.

Hinsichtlich der absoluten Obergrenzen der Außenlärmpegel gibt es keine eindeutigen Grenz- oder Richtwerte. Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie etwa eine Lärmschutzwand, würden nur unmittelbar an den Giebelfassaden der Häuser Wirkung erzielen. Dies würde der städtebaulichen Zielvorstellung einer Öffnung des Plangebietes in Richtung der zukünftigen renaturierten Emscher, zuwider laufen. Stattdessen werden im Bebauungsplan passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lüftungsanlagen festgesetzt.

Aus dem Neubaugebiet selbst sind keine negativen Beeinträchtigungen auf die nähere Umgebung bzw. die Bewohner der angrenzenden bestehenden Bebauung zu erwarten. Die durch das Neubaugebiet zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommen können von dem vorhandenen Straßensystem problemlos aufgenommen werden.

Die solarenergetische Prüfung des städtebaulichen Entwurfs weist im Durchschnitt ein solarenergetisches Potenzial von 85,1% auf. Damit ist eine sehr gute Ausnutzung der passiven Solareinstrahlung gegeben (Bewertung mit „sehr gut“ von 85 – 100 %).

Verluste aufgrund der Topographieverschattung sind im Plangebiet nicht gegeben. Die gegenseitige Hausverschattung mindert die passiv-solaren Erträge um durchschnittlich 6,2 %. Die Minderung des solarenergetischen Potenzials durch die reine Südlage abweichende Ausrichtung beträgt 8,7 %.

6. Bisheriges Verfahren

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat im Zeitraum vom 05.11.2012 bis 14.11.2012 stattgefunden. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat im Zeitraum vom 01.03.2013 bis 03.04.2013 stattgefunden.

7. Anregungen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen betreffen insbesondere die Themen Bergbau, vorhandene Infrastrukturanlagen (ÖPNV) sowie einen Hinweis zum Umgang mit der Niederschlagswasserbeseitigung. Die im Rahmen der Behördenbeteiligung vor-

gebrachten Stellungnahmen und der Abwägungsvorschlag sind in der Anlage 3a aufgeführt.

Im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Außerhalb des förmlichen Beteiligungsverfahrens wurden Anregungen eines Anwohners vorgebracht, die die private Niederschlagswasserbeseitigung und die Zugangsmöglichkeit des Grundstücks über Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan betreffen.

8. Redaktionelle Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

Im Bebauungsplan und in der Begründung erfolgte die Aufnahme einer Kennzeichnung, dass unter dem Plangebiet der Bergbau umgegangen ist.

Weiterhin wurden die Hinweise entsprechend den eingegangenen Stellungnahmen textlich angepasst bzw. aufgenommen.

In der Begründung wurden in Kapitel 3.4 darüber hinaus die Verbindungen des öffentlichen Personennahverkehrs ergänzt. Im Kapitel 3.6 wurde deutlicher herausgestellt, warum eine Entwicklung des Plangebietes zu einem Wohngebiet trotz der relativ hohen Lärmbelastung städtebaulich sinnvoll ist.

Zudem erfolgte unter Punkt 6.2 eine Korrektur der Lärmwerte entsprechen den Werten im Gutachten sowie unter Punkt 7 eine Ergänzung zu den Eigentumsverhältnissen der Erschließungsanlagen.

Anlagen

- Anlage 1:** Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Anlage 2:** Liste der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Anlage 3a:** Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Anlage 3b:** Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- Anlage 4:** Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der aufgrund der redaktionellen Änderungen überarbeiteten Fassung
- Anlage 5:** Begründung in der aufgrund der redaktionellen Änderungen überarbeiteten Fassung incl. Gutachten

Die Anlagen der Begründung können bei Bedarf beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung angefordert oder eingesehen werden. Zudem sind die Anlagen im Sitzungsdienst einsehbar.

Mitzeichnung

Bereich 12	Bereich 32	Bereich 62	Bereich 67	EUV
gez. Oldengott	gez. Gabka	gez. Kraemer	gez. Breuer	gez. Werner